

Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto
Urbanismo-Planeamiento

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto sobre aprobación definitiva de la modificación de las condiciones de edificación del PGOU para actividades no residenciales y PERI 7.

EDICTO

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2008, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, por 19 votos a favor de PP, PSOE, BLOC y EU y 6 abstenciones de SP, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

7 Modificación condiciones de edificación del PGOU para actividades no residenciales y PERI 7. Aprobación definitiva.- Expte. 32/07 PL.

A la vista de lo expuesto, Primero: Aprobar definitivamente la modificación de los arts. 142 y 143 del PGOU, así como de los arts. 11, 12, 26, 36, 47 y 54 del PERI nº 7, que quedaría con la siguiente redacción:

"A.142.- Tipo de Edificación.

No será obligatoria la separación a lindes y espacios, ni públicos ni privados. En el caso de que el promotor de la construcción opte voluntariamente por no ajustarse al borde de dichos lindes y espacios, la separación mínima será de 3 metros, sin que dicha decisión limite las posibilidades edificatorias del colindante.

Se permitirá la ocupación del 100% de la parcela.

Los paramentos de medianeras deberán de tratarse de modo similar a las fachadas.

En ningún caso estos parámetros supondrá un incremento de la volumetría permitida en la redacción originaria del PGOU de Sagunto de 1992. La documentación técnica de las de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo.

A.143.- Régimen de alturas. En todos los casos el nº máximo de plantas será de V (20 m.), salvo previsión específica gráfica más limitativa de cada manzana. Si ésta última fijase una limitación mayor, la altura de cornisa máxima será de 4 m por cada planta. Este límite se referirá al número máximo de plantas previsto en la ordenación y no al que se materialicen realmente. En todo caso, la aplicación de este precepto y el anterior no conllevarán una previsión más restrictiva que la derivada de la aplicación del art. 40 de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 11. En viviendas colectivas las vías de acceso horizontales y verticales (escaleras, corredores, zaguanes, rampas, etc.), se sujetarán en cuanto a diseño, características, dimensiones y demás condiciones a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

Artículo 12. Sin redacción.

Art. 26.

Derogado. Sin redacción alternativa.

Art. 36.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 16 m y el número máximo de plantas en IV. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo.

Art. 47.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 20 m y el número máximo de plantas en V. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo.

Art. 54.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 16 m y el número máximo de plantas en IV. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo."

Segundo: Ordenar refundir las normas urbanísticas del PERI Nº 7, en los términos que figuran en el Anexo I del presente acuerdo

Anexo I. Normas refundidas del PERI nº 7.

Ordenanzas reguladoras.

Capítulo I. Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 1. El presente proyecto de plan especial es el instrumento de ordenación pormenorizada del territorio del sector delimitado para este fin por el proyecto de revisión del Plan General de Sagunto (Ap. Def. 14 abril de 1992), en adelante P.G.O.U., y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, especificando los deberes que las condicionan.

Artículo 2. La interpretación de cualquier duda que se suscite sobre su aplicación deberá ser resuelta con los criterios contenidos en el vigente plan general.

Artículo 3. Para los aspectos no contemplados por el presente plan en cualquiera de sus documentos y especialmente en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto por el vigente plan general, y normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial siempre que ninguna de sus disposiciones entre en contradicción con sus determinaciones.

Artículo 4. La terminología coincide con la adoptada por el plan general en sus normas urbanísticas, título I, capítulo I.

Artículo 5. Cualquier término de medida o clasificación denominado como "índice" o "grado", contenido en los documentos de este PERI, sean propios o procedentes del P.G.O.U., sólo será asimilable a intensidad de calificación de actividad a los efectos de la Ley de Actividades Calificadas o su nomenclátor, cuando se refiera a forma expresa a este concepto, debiendo acompañarse en ese caso de las siglas GCA (grado de calificación de actividad).

Artículo 6. Para las cuestiones documentales de solicitud de licencia, además de lo dispuesto en el título I, capítulo III, sección primera de las NN.UU del P.G.O.U. se estará a las condiciones exigidas en el capítulo VI de las presentes ordenanzas.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo. Usos.

Artículo 7. Las manzanas/zona calificada como Z.5 se consideran como polígonos cívico-comerciales, o de servicios. Les corresponde servir de asiento a actividades propias de polígonos de servicios preferentemente no residenciales, situadas en el exterior de los cascos urbanos. En el presente plan especial dependiendo de su ubicación y tolerancia se define división zonal:

Zona Tolerancia Características

Z.5 T.0 Comerciales con tolerancia de residencia y afines

Z.5 T.1 Comerciales puros.

Z.5 T.2 Comerciales con tolerancia de pequeña industria

Artículo 8. Las distintas clases de usos, su clasificación y condiciones, se encuentran dentro de los contenidos del título I, capítulo II, sección primera del plan general. Los usos preferentes son los siguientes:

Categorías

Usos Autorizados Característica

Comerciales Todas sus formas

Oficinas Categoría 3

Servicios del automóvil En edificio exclusivo

Industria I.Urbana tipo 3

Hotelero Todos los tipos

Recreativo Todos los tipos

Asistencial Todos los tipos

Hospitalario Tipo B

Equipamiento Todos los tipos

Vivienda Grados 0/1/2

El régimen de autorizaciones se contiene en las ordenanzas particulares zonales (capítulo IV).

Condiciones de la actividad.

Artículo 9. Las autorizaciones de ubicación, condiciones, medidas correctoras y otras limitaciones a los distintos usos y actividades que se pueden desarrollar en el ámbito del PERI, se fijarán en la Ordenanza Municipal de Usos y Actividades. Hasta su entrada en vigor las condiciones de implantación de actividades calificadas en relación a sus parámetros definitorios se encuentran en el capítulo VI.

Se tomarán como referencia complementaria:

- Ordenanza General del Medio Ambiente de Sagunto.

- Normas Básicas de la Edificación y otra legislación específica de obligado cumplimiento a nivel estatal y la emanada de la Generalitat Valenciana.

- Ley 3/89 Actividades Calificadas.

- Dec. 54/90 Nomenclátor de Actividades Asociado.

- Los Propios documentos del P G O U

Condiciones específicas del uso de la vivienda.

Artículo 10. Las viviendas se adaptarán en sus condiciones a las Normas Básicas de la Edificación, Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) y demás disposiciones de los organismos competentes. Cualquier edificación destinada a vivienda, sea de nueva planta o de reforma, antes deponerla en uso, deberá contar con la correspondiente cédula de habitabilidad.

Artículo 11. En viviendas colectivas las vías de acceso horizontales y verticales (escaleras, corredores, zaguanes, rampas, etc.), se sujetarán en cuanto a diseño, características, dimensiones y demás condiciones a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

Artículo 12. Sin redacción.

Artículo 13. Se exceptúan de las condiciones señaladas en los anteriores artículos las escaleras de acceso a altillos, las de la planta baja y una planta superior como único piso o de comunicación interior de viviendas unifamiliares.

Artículo 14. Todas las viviendas deberán tener fachada a vía o espacio público, a espacio libre complementario público o privado regulado por alineaciones interiores en manzana, o de cualquier otro tipo, siempre que disponga de un mínimo de dos conexiones con la red de espacios públicos de una anchura de 10 m. como mínimo.

Artículo 15. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos o semisótanos.

Artículo 16. Condiciones específicas del uso genérico "Servicios del Automóvil" (garaje-aparcamiento/talleres de automóviles).

1 Definición.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transportes, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2. Clasificación.

Puede tratarse de:

- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- Talleres de automóvil.
- Talleres de automóvil con exposición y venta.
- Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

3. Condiciones Generales.

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos no relacionados con viviendas y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. Los garajes-aparcamientos, sus esbalecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 3m. de ancho y de 4 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 25 por ciento y las rampas en curva del 16 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá las dimensiones de una plaza de aparcamiento.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 22 m² por coche.

5. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

6. Se prohíbe las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas particulares que lo autoricen.

7. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

4. Condiciones particulares de establecimientos anexos.

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

- Instalación de engrase y lavado. Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las normas generales y las

ordenanzas de cada zona.

- Surtidores de gasolina. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios o zonas autorizadas para este uso.

5. Condiciones particulares de los talleres del automóvil.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- Los talleres con exposición, venta, almacenamiento, alquiler o similares, le dedicarán exclusivamente a esta actividad el frente de fachada (principal si fueran varias). En el caso que esta fuera la única actividad, el uso pasaría al de comercial.

- Dispondrán, dentro del local, de capacidad para ubicar un vehículo de cuatro ruedas por cada 20 m² de taller.

- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada, con un mínimo de 100 m².

Artículo 17. Condiciones específicas de estaciones de servicio.

1. Definición.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, además de la legislación específica, se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y la que puedan existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

2. Condiciones.

Se podrán ubicar en zonas destinadas al efecto expresamente autorizadas por la Administración.

Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

Artículo 18. Condiciones específicas del uso comercial y de almacenes.

1. Definición.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a almacenamiento, compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con legislación sectorial vigente.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías.

Categoría 1. Comercio minorista y autoservicio, ubicado en edificios de vivienda, sólo en planta baja.

Categoría 2. Almacenes y comercial minorista y/o autoservicio, exposición, venta o alquiler, en edificio exclusivo. Superficie máxima 2.500 m².

Categoría 3. Grandes superficies (S > 2.500 m²).

3. Condiciones.

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas (Z.5/T.0), deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.

2. Todos los locales dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

3. Aparcamiento. Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes.

Categoría 1 y 2. 1 plaza (25 m²) por cada 50 m². de instalación.

Categoría 3. De acuerdo con la siguiente tabla.

Superficie de venta Núm. de plazas por 100 m²

2.500 € 5.000 m² 16

Más de 5.000 m² A determinar por la Administración.

Los establecimientos de categoría 3 deben disponer de aparcamiento gratuito.

Condiciones específicas del uso equipamiento.

Artículo 20. El uso genérico de equipamiento e instalaciones de servicio público y social en el ámbito del plan especial, de titularidad pública, comprenderá alguno de los siguientes destinos:

Ed. Docente.

S. Sanitario/asistencial.

SC. Sociocultural.

A. Administrativo.

D. Deportivo.

R. Religioso.

T. Terciario.

Deberán sujetarse a lo dispuesto en el régimen general de usos del título I de las NN.UU. del plan general, a la legislación específica y a las siguientes condiciones de altura y volumen

- Altura de cornisa 13 m.
- Número de plantas IV.
- Construcciones sobre altura de cornisa 50 por ciento ocupación, hasta 5m. de sobreelevación.
- Vuelos en mirador hasta 2 m. con cierre hasta el ciento por ciento de la fachada.
- Ocupación total de parcela.

Artículo 21. Las distintas edificaciones cumplirán la reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma más exhaustiva esos extremos.

Se permiten las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación. Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

Condiciones específicas de la tipología de naves-nido.

Artículo 22. Naves nido. Se permite la utilización de una parcela como sede de actividades diversas, a ubicar en contenedores de pequeñas dimensiones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Mantenimiento de la superficie total de la parcela como propiedad proindivisa (no segregaciones).
- Superficie mínima de nave nido (n.n.) 80 m² .
- Altura máxima 10 m. en II plantas.
- Accesos interiores:
 - m. ancho hasta 4 nn.nn.
 - 10 m.ancho hasta 6 nn.nn.
 - 12 m.ancho hasta 10 nn.nn.
 - 15 m.ancho en adelante.
- Reserva en interior de parcela de 2 plazas de aparcamiento por n.n. independiente del acceso.

Capítulo III. Normas generales de edificación.

Condiciones comunes a todas las zonas.

Altura entre plantas.

Artículo 23. La altura libre mínima entre plantas vendrá regulada por la legislación específica correspondiente a cada uso o actividad. En las viviendas estará a lo dispuesto por las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91. No obstante se adoptan los siguientes valores mínimos:

Usos autorizados Altura libre mínima (m)

Comercial (cat.1) 3

Comerciales (cat . 2/3) 4

Oficinas 3

Servicios del automóvil 4

Industria 4

Vivienda 2,60

Resto 3

La forma de medirla (en metros) será desde la cara superior del forjado o superficie base, hasta la cara inferior del forjado inmediato superior (o base de la estructura), al menos en el 90 por ciento de su superficie total útil.

La existencia de altillos interiores a, o formando parte de estancias, podrá rebajar la altura libre a 2,20 m. siempre que la proyección horizontal de aquél ocupe como máximo el 60 por ciento de la estancia.

Altura de cornisa y número de plantas.

Artículo 24. Se regulará en las ordenanzas particulares.

Aprovechamiento.

Artículo 25. El aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad correspondiente a cada parcela es de 2 m².t/m². Se computarán todos los cuerpos cerrados o susceptibles de serlo de forma temporal o intermitente, cualquiera que sea su uso.

Altura entre plantas y aprovechamiento

Artículo 26. Sin redacción.

Tipos de edificación.

Artículo 27. Podrán utilizarse todas las tipologías arquitectónicas conocidas, de los tipos adosados o aislados con las limitaciones y condiciones que se indican en las presentes ordenanzas y las que procedan legalmente.

Regirán las siguientes normas generales sobre distancias del paramento de construcción:

Distancia a alineaciones:

Edificios de tipología residencial: 5 m.

Edificios de tipología no residencial: Libre

Distancia a lindes:

General: Libre/mín. 2m.

Zona Z.5/T.0 (viviendas). Mín. 3 m.

Cuando se retire la edificación de la alineación exterior podrá cercarse el límite de propiedad con vallados del tipo regulado por el plan general.

Artículo 28. La alineación oficial exterior de calle o plaza, señalará el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o zonas libres y las parcelas de uso privado dentro de cada manzana. Los planos correspondientes de proyecto de este PERI las señalan explícitamente aunque el Ayuntamiento por medio del acta de replanteo el único competente en su expresa fijación. No podrá comenzar ninguna obra sin que sean señaladas mediante dicho documento oficial las alineaciones y rasantes correspondientes.

Artículo 29. En los espacios privados libres de edificación, además de las reservas de aparcamiento, de carga y descarga, o cualquier otra que deba establecerse por otras razones, podrán ubicarse usos intermitentes o relacionados con la actividad siempre que no se utilicen construcciones con anclaje permanente o que requieran elementos fijos de ese carácter. Además, cuando se construyan sótanos de aparcamiento, podrá utilizarse el subsuelo de dichos espacios.

Profundidad edificable.

Artículo 30. La profundidad edificable en todas las zonas es libre.

Condiciones de ornato.

Artículo 31. Todos los parámetros que queden al descubierto deberán tratarse de forma análoga a los paramentos de fachada.

Las medianeras que, por cambio de tipo de edificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, deberán ser tratados como fachadas, cuyas características constructivas deberán responder a los criterios arquitectónicos utilizados en la edificación que las causase.

Todos los elementos del edificio que se encuentren contenidos bajo el plano de contención deberán ser tratados con la misma calidad que la fachada.

Artículo 32. Las distintas edificaciones cumplirán la reglamentación vigente para las actividades que vayan a desarrollar. La altura entre plantas, sótanos y semisótanos, vías de evacuación, medidas de seguridad, accesos, estarán en función de esas normas. La Ordenanza de Usos y Actividades de Sagunto, en fase de redacción podrá especificar y regular en forma más exhaustiva esos extremos.

Artículo 33. Se permite en todas las zonas las viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación.

Artículo 34. Los usos tipificados que puedan ubicarse, deberán respetar las condiciones propias de reserva de aparcamiento.

Capítulo IV. Normas particulares.

Sección Primera.- Normas particulares Z.5/T.0.

Artículo 35. Usos permitidos. Su régimen de usos autorizados es el siguiente:

Zona/Manz. Usos permitidos Tipo

Z.5/T.0 Comerciales ½

Hoteleros

Recreativos todos

Oficinas 3

Servicios automóvil

Equipamiento

Zona/Manz. Usos permitidos Tipo

Alternativos

Vivienda todos

Prohibidos

Los no citados

Art. 36.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 16 m y el número máximo de plantas en IV. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo.

Artículo 37. Tipo de edificación. Se autoriza la edificación aislada o entre medianeras.

Artículo 38. Fachadas. La composición de las edificaciones se adaptará especialmente al artículo 44.

Artículo 39. Parcelas edificables. Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 10 m. de fachada y 120 m² de superficie en planta, siempre que en ella pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro.

Artículo 40. Construcciones sobre la altura de cornisa. Se podrá construir cuerpos cerrados de acuerdo con las condiciones siguientes:

Primer cuerpo.- No podrá rebasar el 50 por ciento de ocupación en planta del plano horizontal (o proyección), con una altura de 3 m. suplementarios entre plantas. Se separará un mínimo de 3 m. de los lindes de la construcción.

Segundo cuerpo.- No rebasar el 50 por ciento sobre el anterior, con una altura de 3 m. En ese volumen se integrarán todos los cuerpos de la edificación sin excepción alguna. El aprovechamiento será computable a todos los efectos. Se autorizan los remates no cerrados siempre que formen parte de un proyecto arquitectónico global.

Edificaciones destinadas al uso alternativo residencial.

Artículo 41. Régimen de alturas y construcciones sobre la altura de cornisa. Se adoptará lo dispuesto en el régimen general de esta sección.

Artículo 42. Tipo de edificación. Se autoriza únicamente la edificación aislada.

De acuerdo con los contenidos en el capítulo II "Condiciones específicas del uso vivienda", y en el caso de edificaciones aisladas destinadas a ese uso, regirán las siguientes normas sobre distancias mínimas:

Distancia a alineaciones: 5 m.

Distancia obligatoria. Fachadas (5) 10 m.

A lindes: Otras caras 3m

(5) Al menos una por vivienda s/Cap II. Cond. Especif. Del uso de vivienda.

Artículo 43. Parcelas edificables. Se entenderá por solar edificable en esta zona apto para este destino, el que tenga como mínimo 16 m. de fachada y 180 m² de superficie útil para construcción, siempre que en ella pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

Artículo 44. Fachadas. La composición de las edificaciones se distribuirá en basamento o zona comprendida entre la rasante y la línea representativa de vuelos o impostas significativas, cuerpo de fachada y remate, integrado por los elementos de coronación del edificio situados por encima de la línea de cornisa.

La parte basamental estará sometida a las siguientes condiciones de edificación:

a) La altura mínima será de 3,50 m.

b) Se permiten voladizos a partir de la parte basamental de la edificación hasta un máximo de 100 cm.

c) Los materiales, disposición de huecos y elementos constructivos deberán corresponder con el tratamiento compositivo general de la fachada.

El cuerpo de fachada estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Se permiten los cuerpos volados cerrados.

b) Se autorizan miradores en la composición de fachada.

Los remates pueden adoptar la forma de alero, cornisa y frontispicio, la elección de cada una de estas formas se justificará en relación con las características del entorno inmediato.

Artículo 45. Usos coexistentes. Las parcelas destinadas a vivienda en las manzanas/zona calificadas como tolerancia T.0 adoptarán de acuerdo con sus características el siguiente régimen de alternancias de usos distintos:

Zona/Manz Usos coexistentes Tipo

Z.5/T.0 Comerciales 1 (P. Baja)

(Viv.) Hoteleros

Recreativos 1/2 (P.Baja)

Oficinas 3

Servicios automóvil < 25 CV

Equipamiento

Prohibidos

Los no citados

Sección Segunda.- Normas particulares Z.5/T.1

Artículo 46. Usos permitidos. Su régimen de usos autorizados es el siguiente:

Zona/Manz. Usos permitidos Tipo

Z.5/T.1 Comerciales 2/3

Hoteleros

Recreativos Todos

Oficinas 3

Servicios automóvil

Equipamiento

Prohibidos Los no citados

Art. 47.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 20 m y el número máximo de plantas en V. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este

extremo.

Artículo 48. Tipo de edificación. Se autoriza la edificación aislada o adosada a un linde, siempre que exista documento público con el colindante.

Artículo 49. Fachadas. La composición de las edificaciones será libre.

Artículo 50. Parcelas edificables. Se entenderá por solar edificable en esa zona el que tenga como mínimo 12 m. de fachada y 240 m² de superficie de planta, siempre que en ella pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro.

Artículo 51. Construcciones sobre la altura de cornisa. Se podrá construir cuerpos cerrados, de acuerdo con las condiciones siguientes:

Primer cuerpo. No podrá rebasar el 10 por ciento de ocupación en planta del plano horizontal (o proyección), con una altura de 4 m. suplementarios entre plantas. Se separará un mínimo de 3 m de los lindes de la construcción.

Segundo cuerpo. No rebasar el 50 por ciento sobre el anterior, con una altura de 3 m. En ese volumen se integrarán todos los cuerpos de la edificación sin excepción alguna. El aprovechamiento será computable a todos los efectos. Se autorizan los remates no cerrados siempre que formen parte de un proyecto arquitectónico global.

Artículo 52. Régimen especial.

La ubicación dentro de las manzanas Z.5/T.1 de instalaciones comerciales de superficie de venta mayor de 5.000 m² cubiertos requerirá un estudio específico que analice los efectos producidos sobre el tráfico, infraestructuras y repercusión ambiental.

Sección tercera. Normas particulares Z.5/T.2.

Artículo 53. Usos permitidos. Su régimen de usos autorizados es el siguiente:

Zona/Manz. Usos permitidos Tipo

Z.5/T.2 Comerciales 2/3 (6)

I.Urb. 3

Hoteleros

Recreativos Todos

Oficinas 3

Servicios automóvil

Prohibido Los no citados

(6) Superficie < 5.000 m².

Art. 54.- Régimen de alturas.

La altura máxima de cornisa se fija en 16 m y el número máximo de plantas en IV. En ningún caso los presentes parámetros supondrán un incremento del índice de edificabilidad neta sobre parcela originaria del PERI. La documentación técnica de las futuras solicitudes de licencias de obras deberán justificar comparativamente este extremo.

Artículo 55. Tipo de edificación.- Se autoriza la edificación aislada o entre medianeras.

Artículo 56. Fachadas.- La composición de las edificaciones será libre.

Artículo 57. Parcelas edificables.- Se entenderá por solar edificable en esta zona el que tenga como mínimo 10 m. de fachada y 120 m² de superficie de planta, siempre que en ella pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro.

Artículo 58. Construcciones sobre la altura de cornisa.- Se podrá construir cuerpos cerrados, de acuerdo con las condiciones siguientes:

Primer cuerpo.- No podrá rebasar el 50 por ciento de ocupación en planta del plano horizontal (o proyección), con una altura de 3 m. suplementarios entre plantas. Se separará un mínimo de 3 m. de los lindes de la construcción.

Segundo cuerpo.- No rebasar el 50 por ciento sobre el anterior, con una altura de 3 m. En ese volumen se integrarán todos los cuerpos de la edificación sin excepción alguna. El aprovechamiento será computable a todos los efectos, se autorizan los remates no cerrados, siempre que formen parte de un proyecto arquitectónico global.

Capítulo V. Planeamiento diferido.

Régimen relativo a estudios de detalle.

Artículo 59. Estudios de detalle.

1) Será obligatoria su formulación para permitir cambios de edificación, o cuando así lo exija la existencia de identificaciones insalvables en algún extremo determinante para la fijación de las condiciones de la edificación.

2) Será potestativa su formulación cuando exista acuerdo entre los propietarios de parcelas o solares que abarquen manzanas completas, o así lo decida la Administración o los particulares para mejor cumplimiento del planeamiento o de las condiciones de edificación de acuerdo con las normas particulares zonales.

Artículo 60. Para la adecuada adscripción del aprovechamiento lucrativo definido en este plan especial, en las manzanas que así se permita, los documentos que lo desarrollen podrán definir las alineaciones interiores de la red de espacios libres complementarios, siempre que no contradiga lo ordenado en este plan especial.

Normas sobre parcelaciones

Artículo 61. Se define como unidad mínima de planeamiento la manzana. Será preceptiva la parcelación previa al otorgamiento de licencias urbanísticas.

Los tipos de edificación se adaptarán a lo regulado en los artículos correspondientes.

Artículo 62. La parcelación o división de un terreno o solar en unidades edificables de entidad individual propia se regulará por las siguientes normas:

1. Las parcelas deberán tener formas regulares, no debiendo formar los lindes con las alineaciones un ángulo inferior a 70°.
2. La profundidad mínima de una parcela para que se considere edificable será de 12 metros.
3. No se permitirán parcelaciones que no respeten otras disposiciones contenidas en estas ordenanzas. Las dimensiones de las parcelas tendrán que adaptarse a lo dispuesto en estas normas.

Artículo 63. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el presente plan. Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible de las que se encontraren en cualquiera de los casos señalados. Normas sobre proyectos de urbanización.

Artículo 64. Las condiciones técnicas de las obras de infraestructura se regirán por las especificaciones contenidas en estas normas, o en la legislación específica. Exigencias mínimas:

Calzadas y aceras.

a) Vías sin limitación de tonelaje.

1. Excavación en caja con compactación de fondo 95 por ciento del ensayo de proctor modificado (E.P.M.).
2. Base de zahorras de cantera de 30 cm. de espesor compactadas al 95 por ciento del E.P.M.
3. Doble capa de hormigón asfáltico (4 cm. Esp. Mín) sobre riego de imprimación.

b) Vías con limitación de tonelaje.

1. Idem.
2. Idem. (espesor 20 cm.).
3. 1 capa de H.A. sobre riego de imprimación (espesor mínimo 5 cm.).

c) Aceras.

Obligatorios bordillos de hormigón y rígola.

Red de saneamiento.

a) Conexiones al alcantarillado.

- Obligatoria arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm. (arista superior).
- En profundidades menores es obligatorio embeber el tubo en hormigón H-150.
- Se prohíben las canalizaciones por encima de redes de abastecimiento de agua.

b) Nuevas canalizaciones

- Obligatoria la cama de arena o base de hormigón bajo el tubo.
- Diámetros mínimos.
- Diámetro < 0,30 por ciento mínimo 3 por mil.
- Diámetro > 0,50 por ciento mínimo 2 por mil.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm.
- En profundidades menores es obligatorio el refuerzo de hormigón H-150, espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En cruces y cambios de dirección es preceptivo el pozo de registro, así como entre distancias mayores de 50 m.

Redes de abastecimiento de agua.

- Se prohíben las canalizaciones por debajo de redes de alcantarillado.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 20 cm. en aceras y 30 cm. en calzadas (arista superior).
- En profundidades menores se exigirá refuerzo de hormigón H-150, espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En lo no previsto en estas normas serán de apreciación las NTE-IFA y NTE-IFR.

Alumbrado público.

Según ordenanzas particulares y tipos usuales del Excelentísimo Ayuntamiento de Sagunto.

Respecto a altura e instalación se estará a lo dispuesto en la NTE-IEE.

Instalaciones de gas.

Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio en las normas específicas.

Norma general de canalizaciones.

En el ámbito del presente proyecto serán obligatorias las canalizaciones subterráneas para instalaciones eléctricas, telefónicas, audiovisuales, y similares.

En el caso de que los centros de transformación, por causas excepcionales debidamente justificadas, tengan que realizarse en edificación exenta, fijación de condiciones de volumen y estéticas.

- Condiciones técnicas para el cálculo de obras de infraestructura

Viario y aparcamientos

Condiciones de diseño

1. Los viales en cuanto a sus perfiles y sección constructiva se diseñarán y ejecutarán de forma que reúnan condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2. La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento de que se trate para sus obras.

3. Serán de aplicación las normas básicas y normas tecnológicas vigentes.

En particular se recoge en las presentes condiciones técnicas:

- NTE-RSP/1.976 "Revestimientos: Suelo de piedra" en cuanto se refiere a pavimentos en exteriores para urbanización, en condiciones climáticas rigurosas.

- NTE-RSB/1.975 "Baldosas" en cuanto se refiere a revestimientos en aceras y áreas peatonales con baldosas hidráulicas de cemento, en condiciones climáticas rigurosas.

Se consideran los siguientes tipos de pavimentaciones:

A. Calzadas con firme rígido.

B. Calzadas con firme flexible.

C. Aparcamientos.

D. Aceras y áreas peatonales.

E. Suelos de piedra en vías peatonales y rodadas.

A. Calzadas con firme rígido

1. El firme rígido constará, de abajo arriba, de las siguientes capas.

- Terreno natural, perfilado y compactado.

- Sub-base de zahorra compacto; espesor mínimo de 15 cm.

- Base de hormigón; 300 kg. de cemento por m³, espesor mínimo 25 cm.

2. El acabado de superficie de rodadura podrá ejecutarse:

- En hormigón ruleteado.

- En aglomerado asfáltico.

- Capa intermedia de aglomerado asfáltico tipo III y espesor mínimo de 4 cm.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo IV y espesor mínimo 3 cm.

3. La calzada se realizará preferentemente en dos etapas:

a) Durante el período de construcción de los edificios.

- Subbase.

- Base definitiva.

- Capa de rodadura provisional.

b) Terminación de la calzada.

- Capa de rodadura definitiva.

4. Los proyectos indicarán el plazo de garantía de las obras.

B. Calzadas con firme flexible.

1. El firme flexible constará de las siguientes capas:

- Subbase.

- Base.

- Pavimento.

2. El cálculo de los espesores se justificará en la determinación del C.B.R. del terreno, o por cualquiera de los métodos sancionados técnicamente.

3. Además de las condiciones de tráfico se tendrán en cuenta los efectos geológicos, de drenaje y heladas.

4. El pavimento del firme flexible consistirá en general en aplicación en varias capas de mezclas de áridos con ligantes bituminosos.

5. La base será granular, de zahorra artificial o macadam con recebo.

En caso de intensidades de tráfico importantes podrá ser exigible una base estabilizada de suelo-cemento o grava cemento.

6. La subbase se ejecutará a base de zahorra, arena o suelo estabilizado con cemento.

El espesor de la subbase se definirá por medio de tablas en función del tráfico previsto y la calidad de la explanada por su C.B.R.

C. Aparcamiento.

1. En cuanto a su disposición y dimensiones se tendrán en cuenta las establecidas como mínimas en el apartado 2.1.3. (d).

2. En cuanto a las condiciones del firme, éste podrá ser igual al de la calzada o diferenciado con solución de hormigón o adoquinado.

D. Aceras y áreas peatonales.

Pavimentaciones en encintado de aceras.

Se ejecutará de acuerdo con las características definidas por el Ayuntamiento de que se trate para sus obras.

En general, y salvo circunstancias que aconsejen otra solución, serán las siguientes:

a) Terreno natural y perfilado y compactado, con canalización del alumbrado en tubería de P.V.C. diámetro 100, si procede.

b) Solera de hormigón de 200 kg/m³ de diez centímetros (10) de espesor.

c) Baldosa hidráulica del tipo del Ayuntamiento de que se trate, recibidas con mortero

de cemento entre 1:4 y 1:6 formando pendiente del 1 por ciento hacia las rigolas.
Se seguirán las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE-RSP/1.975,
"Revestimientos: Suelo de piedra" y NTE-RSB/1.975 "Baldosas", en sus especificaciones
para exteriores y clima riguroso y referidas a materiales hidráulicos.

Red de abastecimiento de agua, riego e incendios.

Exigencias en cuanto a previsiones.

La previsión de servicio debe asegurar en todo momento la correcta alimentación de los
dispositivos de consumo. Caso de que la presión mínima no esté definida por estudios
específicos o en documentos de ordenación, pueden tomarse:

Cota piezométrica mínima para consumos domésticos exclusivos: 8-10 m.

Recomendable: 15 m.

Valor límite de la presión máxima: 60 m.c.a.

Valor recomendable: 40 m.c.a.

Salvo demandas específicas.

Exigencias en cuanto a dotación consumo global.

(P.N.A.S. M.O.P.U. 1.968)

En general (previsiones a 25 años).

Nivel Núm. habitantes Dotación mínima (litro/hab.día)

50.000 a 250.000 300

Individualizados por usos.

Riego de jardines (tipo mediterráneo) y vías públicas: 1 litro/m² día otros usos
(genéricamente).

Oficinas y comercios: 20 a 40 l./empleado/día.

Dotación para usos industriales, en defecto de estudio concreto:

Entre 5 y 25 litros/m³ día /

o / la mayor de las dos

2 m³ por puestos de trabajo y día /

Estimación de caudal para incendios

Riesgo Uso Caudal (l/s)

Mínimo Exclusivamente residencial 5

Bajo Residencial+comercio+oficinas 9

Moderado Industrias menores de 300 m² 14

Considerable Almacenes hasta 300 m²

Garajes hasta 600 m² 19

Muy alto Grandes almacenes, industrias,

Hipermercados, etc., de más de 2.000 m² 37

Exigencias en cuanto a consumo diario.

El abastecimiento debe estar dimensionado para poder suministrar el volumen máximo
de consumo diario.

Para determinar el mismo se efectuará:

1.º) Determinación del consumo anual: que es el producto de multiplicar la dotación
(global por habitante+usos+incendios)x365 días.

2.º) Delimitación del promedio mensual, que es la doceava parte del volumen anterior
multiplicado por el coeficiente de mes que corresponda.

Se puede tomar indicativamente.

Enero / Marzo /

Febrero / 0,70 Abril / 0,90

Diciembre / Noviem. /

Mayo / Junio /

/ 1,15 Julio /

Octubre / / 1,30

Agosto /

Septiembre /

3.º) Volumen máximo diario, es la treintaava parte del promedio incrementado en un 15
por ciento.

En general, y como situación más desfavorable, podría considerarse un consumo
máximo diario de 1,5 l. Dotación (global+individual). Para la determinación de las puntas
dentro de un mismo día, se tiene que considerar entre un 2,25 y 3 veces el promedio
anual/365 días.

El caudal mínimo estará entre 5 y 15 litros/segundos, pudiendo admitirse en bocas de
incendios una disminución de la presión hasta un 20 por ciento.

Para los depósitos hay que calcular un volumen máximo de 48 horas de suministro,
siendo el ideal el consumo del día punta más reserva de incendios.

Respecto a la red de distribución se respetarán los siguientes mínimos.

a) Mayor de 60 mm. de diámetro si planeamiento definiera la población tope y se
cubriera el servicio con dicha sección.

b) Mayor de 100 mm. de diámetro cuando no se defina o existieran bloques en altura

de edificación abierta.

c) En cualquier caso deberá ser un 25 por ciento superior a los diámetros normalizados de bocas de incendio.

En tomas particulares, conviene, salvo justificación explícita en conta, no pasar de 200 mm. de diámetro.

Siempre que sea posible, conviene la red de distribución de tipo mallada con válvulas de aislamiento por tramos y a ser posible doble, con depuración parcial (sanitariamente permisible), no potable y baja presión, para industrias, regos, etc.

Red de saneamiento

Criterios de cálculo.

Podrá adoptarse como sistema de cálculo el establecimiento en la NTE-ISA, recogido en la correspondiente ficha técnica.

Para el cálculo de aguas residuales podrá utilizarse como volumen de evacuación la misma cantidad aportada por la red de distribución, como solución del lado de la seguridad.

Un cálculo más preciso deberá considerar las disminuciones respecto de los caudales de agua de alimentación, caudales punta, caudales mínimos o caudales según usos en áreas zonificadas. Se justificará el criterio de cálculo.

Estándares para el cálculo hidráulico.

Los proyectos de redes de alcantarillado estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua o sección llena: 0,50 € 3 m/seg.

- Cámaras de descarga automática en cabecera, capacidad de: 0,50 m3 para Ø 30 cm. 1 m3 en el resto.

- Situación de arquetas.

- En cambios de dirección.

- En cambios de rasante.

- Cada 50 m. máximo en tramos rectos.

Condiciones para el entronque en obras de edificación.

El entronque a la red existente se ejecutará en las condiciones que fije el Ayuntamiento en cuanto a localización del mismo, secciones, pendiente, arquetas y calidad de tubería, así como exigencias constructivas.

Capítulo VI. Ordenanzas referentes a actividades.

Sección primera.- Parámetros de intensidad de actividades calificadas autorizadas en zonas Z.5/T.O.

Artículo 65. Se autorizan actividades calificadas como:

1. Molestas por ruidos y vibraciones.

Las que para transmitir menos de 35 dB (A) a viviendas colindantes sea suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción de sus parámetros y cubierta (cerramiento), evitando además y para ello el mantener parte de superficies abiertas o debiendo adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

1. Molestas por olores, humos y/o emanaciones (actividades comprendidas en el artículo 56 del decreto 833/1975, de 6 de febrero).

Actividades en las que sea suficiente renovar el aire mediante soplantes o en las que se requiera aislamiento o estanqueidad del elemento o elementos susceptibles de producir molestias, y/o soplante para la captación de olores y emanaciones o renovación del aire con vertido mediante conducción por encima de edificaciones próximas existentes o por existir. El vertido por encima de edificaciones puede ser sustituido por un filtrado eficaz. Índice medio, grado3: en las que se requiera aislamiento o estanqueidad y renovación previa odorización, absorción o adsorción de olores. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por contaminación del ambiente atmosférico.

Actividades que según el artículo 56 del decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente, estén comprendidas en el grupo C como potencialmente contaminadores de la atmósfera. Así como las actividades que generen las enfermedades previstas en el artículo 6 del decreto de 4 de febrero de 1.955 del Ministerio de Agricultura por el que se desarrolla la Ley de Epizootias. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por sus vertidos.

Actividades que requieran depuración mediante una simple separación y decantación de residuos, sin o con degradación de materias orgánicas y que requieren además una oxidación por aireación. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por posibilidad de emitir radiaciones ionizantes.

Cuando las estimaciones de dosis anuales den valores inferiores a 2/3 de los límites fijados en el apéndice II del real decreto 2.519/1982 de 12 de agosto (Reglamento contra Radiaciones Ionizantes) para los miembros del público, y sea cual el límite de

incorporación anual por inhalación y por ingestión para los mismos. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

3. Peligrosas. Según provenga la peligrosidad por incendios.

Según que las Q (carga térmica ponderada), expresada en Mcal/m², adopte valores menores de 200. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

3. Peligrosas por emisión accidental de sustancias tóxicas.

No se permiten.

4. Peligrosas por explosión por sobrepresión y/o deflagración.

Según se refiere a:

Recipientes a presión de gases inertes licuados o no licuados de un volumen comprendido entre 3 m³ y 5 m³ de capacidad.

Recipientes de gases de análogas características, cuando su volumen sea mayor de 5 m³, o sean comburentes de volumen comprendido entre 3 m³ y 5 m³.

Sección segunda.- Parámetros de intensidad de actividades calificadas autorizadas en zonas Z.5/T.1.

Artículo 66. Se autorizan actividades calificadas como:

1. Molestas por ruidos y vibraciones.

Las que para transmitir menos de 35 dB (A) a viviendas colindantes sea suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción de sus parámetros y cubierta (cerramiento), evitando además, y para ello, el mantener parte de superficies abiertas o debiendo adoptar algún sistema localizado de insonorización y antivibratorio para elementos o instalaciones de la actividad.

Asimilable hasta grado (GCA) 2.

1. Molestas por olores, humos y/o emanaciones (actividades comprendidas en el artículo 56 del decreto 833/1975, de 6 de febrero Actividades en las que sea suficiente renovar el aire mediante soplantes o en las que se requiera aislamiento o estanqueidad del elemento o elementos susceptibles de producir molestias, y/o soplante para la captación de olores y emanaciones o renovación del aire con vertido mediante conducción por encima de edificaciones próximas existentes o por existir. El vertido por encima de edificaciones puede ser sustituido por un filtrado eficaz. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por contaminación del ambiente atmosférico.

Actividades que según el artículo 56 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero que desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente, estén comprendidas en el grupo C como potencialmente contaminadoras de la atmósfera. Así como las actividades que generen las enfermedades previstas en el artículo 6 del decreto de 4 de febrero de 1955 del Ministerio de Agricultura por el que se desarrolla la Ley de Epizootias.

Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por sus vertidos.

Actividades que requieran depuración mediante una simple separación y decantación de residuos, sin o con degradación de materias orgánicas y que requieren además una oxidación por aireación. Asimilable hasta grado (GCA) 3.

2 Nocivas e insalubres por posibilidad de emitir radiaciones ionizantes.

Cuando las estimaciones de dosis anuales den valores inferiores a 2/3 de los límites fijados en el apéndice II del real decreto 2.519/1982, de 12 de agosto (Reglamento contra Radiaciones Ionizantes) para los miembros del público, y sea nuel el límite de incorporación anual por inhalación y por ingestión para los mismos. Asimilable hasta grado (GCA) 3.

3. Peligrosas. Según provenga la peligrosidad por incendios.

3.1. Según que la Q (carga térmica ponderada), expresada en Mcal/m²., adopte los valores menores de 200. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

3.2. Según los productos de combustión que intervienen en el cálculo de la Q:

Materiales calificados como ligeramente tóxicos, y/o que hasta el 30 por ciento del peso de los mismos sea materiales que desprendan gran cantidad de humos. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

3. Peligrosas por emisión accidental de sustancias tóxicas.

No se permiten.

3. Peligrosas por explosión por sobrepresión y/o deflagración.

Según se refiera a:

Recipientes a presión de gases inertes licuados o no licuados de un volumen comprendido entre 3 m³ y 5 m³ de capacidad.

Recipientes de gases de análogas características, cuando su volumen sea mayor de 5 m³, o sean comburentes de volumen comprendido entre 3 m³. y 5 m³.

Sección tercera.- Parámetros de intensidad de actividades calificadas autorizadas en zonas Z.5/T.2.

Artículo 67. Se autorizan actividades calificadas como:

1. Molestas por ruidos y vibraciones

Las que para transmitir menos de 35 dB (A) a viviendas colindantes tengan para aislar

acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios. Asimilable hasta grado (GCA) 3.

1. Molestas por olores, humos y/o emanaciones (actividades comprendidas en el artículo 56 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero. Actividades en las que sea suficiente renovar el aire mediante soplantes o en las que se requiera aislamiento o estanqueidad del elemento o elementos susceptibles de producir molestias, y/o soplante para la captación de olores y emanaciones o renovación del aire con vertido mediante conducción por encima de edificaciones próximas existentes o por existir. El vertido por encima de edificaciones puede ser sustituido por un filtrado eficaz.

Excepcionalmente en las que se requiera aislamiento o estanqueidad y renovación previa odorización, absorción o adsorción de olores. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nocivas e insalubres por contaminación de ambiente atmosférico.

Actividades que según el artículo 56 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente, estén comprendidas en el grupo C como potencialmente contaminadoras de la atmósfera. Así como las actividades que generen las enfermedades previstas en el artículo 6 del decreto de 4 de febrero de 1955, del Ministerio de Agricultura por el que se desarrolla la Ley de Epizootias. Asimilable hasta grado (GCA) 2.

2. Nociva e insalubres por sus vertidos.

Actividades que requieran depuración mediante una simple separación y decantación de residuos, sin o con degradación de materias orgánicas y que requieren además una oxidación por aireación. Además se permite con adición de sustancias oxidantes, asimismo aquellas que precisen de tratamientos físico-químicos. Asimilable hasta grado (GCA) 3.

2. Nocivas e insalubres por posibilidad de emitir radiaciones ionizantes.

Cuando las estimaciones de dosis anuales den valores inferiores a 2/3 de los límites fijados en el apéndice II del Real Decreto 2.519/1982, de 12 de agosto (Reglamento contra Radiaciones Ionizantes) para los miembros del público, y sea nulo el límite de incorporación anual por inhalación y por ingestión para los mismos. Asimilable hasta grado (GCA) 3.

3. Peligrosas. Según provenga la peligrosidad por incendios.

3.1. Según que la Q (carga térmica ponderada), expresada en Mcal/m²., adopte los valores: 200 menor o igual que Q, menor que 600.

Asimilable hasta el grado (GCA) 3 reducido.

3.2. Según los productos de combustión que intervienen en el cálculo de la Q: materiales calificados como ligeramente tóxicos, y/o que hasta el 30 por ciento del peso de los mismos sea materiales que desprendan gran cantidad de humos.

3. Peligrosas por emisión accidental de sustancias tóxicas.

No se permiten.

3 Peligrosas por explosión por sobrepresión y/o deflagración.

Cuando se refiera a recipiente a presión de gases comburentes, licuados o no, de más de 5 m³.

Sección cuarta.- Condiciones generales de vertido.

Características de vertido a la red de alcantarillado admisible en el ámbito del presente plan.

Artículo 68. Para el cumplimiento de las condiciones de vertido, así como para el buen funcionamiento de la planta depuradora, se han fijado como características mínimas exigibles para el vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, las siguientes:

a. Características organolépticas:

Exentas de colorantes químicos o bioquímicos.

b. Características físico-químicas:

Temperatura inferior a: 40° C.

pH: 6-9.

Materiales de suspensión (mg/l): 100 mg/lit.

Radioactividad (microcurios/milímetros): No perceptible.

c. Características químicas.

Agresividad Indicis

DBO5 300 mg/lit.

DBO/DBQ > 0,6

Nitrógeno (NO₃) 85 mg/lit.

Cloruros 150 mg/lit.

d. Sustancias tóxicas e indeseables:

Fenoles 0,002 mg/lit.

Arsénico 1 mg/lit (s/O.gral. de M.A.)

Cromo total 0,2 mg/lit.

Cianuros libres 0 1 mg/lit

Fluoruros 9 mg/lit (s/O.gral. de M.A.)

Plomo 0,5 mg/lit.

Selenio 0,4 mg/lit.

Cobre 3 mg/lit.

Manganeso 0,4 mg/lit.

Hierro 5 mg/lit.

Zinc 2 mg/lit

Aceites y grasas no

e. Otras características.

Exenta de gérmenes patógenos, carbunco bacteriano, carbunco sintomático, tuberculosis, salmonella.

Artículo 69. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, cualquiera de los siguientes productos:

a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: gravas, arenas, escorias, basuras, trapos, residuos de matadero y otros cuerpos sólidos

b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y otras materias capaces de poner en peligro la red de alcantarillado o a las personas que trabaje en ella.

c) Aceites, grasas y, en general, cualquier líquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas, serán separados previamente a su vertido.

d) Gasolina, benceno, naftaleno, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles o cualquier otro sólido líquido o gas, inflamable o explosivo en cantidad alguna.

e) Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que pueda constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.

f) Aguas residuales con valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5 que tengan alguna propiedad corrosiva, capaces de ocasionar daños o de perjudicar los materiales de las alcantarillas o albañales o al equipo del personal encargado de la limpieza y conservación.

g) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medidas tales que sean capaces de ocasionar obstrucción en la corriente de las aguas en las alcantarillas u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado, como: cenizas, carbonilla, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, plumas, alquitrán, plásticos, madera, basura, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelo, vísceras, piezas de vajilla, envases de papel y otros análogos, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.

h) Disolventes orgánicos o pinturas cualquiera que sea su proporción.

i) Carburo cálcico, cualquiera que sea su proporción.

j) Sulfuros excediendo de 2 ppm.

k) Formaldeídos excediendo de 5 ppm.

l) Dióxido de azufre, excediendo de 5 ppm.

m) Vertidos concentrados de procesos de galvanizados o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.

n) Gases procedentes de escapes de motores de explosión.

o) Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillado o de reaccionar con las aguas de éstas produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.

p) Otras sustancias que, cualitativa o cuantitativamente, puedan perturbar la buena marcha de una instalación de tratamiento de aguas residuales.

Otras condiciones.

Artículo 70. Para el caso de acometida de industrias, el albañal debe de ser resistente a los agentes agresivos.

Artículo 71. Se dispondrá un sifón en la acometida, a la salida del edificio en su interior de la parcela. Su misión es retener a los objetos impropios de ser vertidos a la alcantarilla. Dispondrá de tapa de acceso para su limpieza y para la conservación de la acometida.

Artículo 72. Cuando el nivel del desagüe particular no permita la conducción a la alcantarilla por gravedad, la elevación de las aguas deberá ser realizada por el propietario de la finca.

En ningún caso podrá exigirse al Ayuntamiento responsabilidad alguna por el hecho de que a través del albañal de desagüe puedan penetrar a una finca particular aguas procedentes de la alcantarilla pública.

Artículo 73. Las industrias que utilicen la red de alcantarillado municipal para la evacuación de las aguas residuales, deberán acondicionar su vertido, de tal modo que se efectúe éste de un modo continuo, quedando totalmente prohibido verter grandes caudales discontinuamente.

Artículo 74. Los daños y perjuicios que puedan derivarse de un vertido prohibido serán imputados totalmente al causante del mismo

Los análisis y pruebas para comprobar las características de los vertidos, se llevará a cabo en laboratorios especializados, homologados. Las industrias que pretendan evacuar sus aguas residuales en el alcantarillado municipal, deberán comprometerse legalmente a cumplir estas condiciones de vertido.

Artículo 75. De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que podrán existir fábricas que deberán pre-depurar sus vertidos a los límites fijados, para obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado municipal.

Esta predepuración podemos intuir que consistirá generalmente en:

- Regulación de pH.
- Eliminación de grasas y aceite.
- Eliminación de sustancias tóxicas o indeseables.

Las actividades que deseen ubicarse en el presente PERI deberán realizar el pretratamiento que indiquen los servicios técnicos del Ayuntamiento.

En el caso en que se autorice un tratamiento previo de los vertidos, o bien un control de cantidad, el proyecto de las instalaciones necesarias para ello deberá ser aprobado por la Administración Municipal al otorgar la licencia correspondiente.

Los aparatos de registro, medida, control y tomas de muestras exigidos, deberán situarse en lugar accesible y seguro, previamente señalado en los planos de proyecto.

La construcción, instalación y mantenimiento de las instalaciones y tratamientos, correrán a cargo del propietario y podrán ser revisados periódicamente por la Administración Municipal.

Condiciones documentales exigibles al solicitar licencia de apertura de actividad.

Artículo 76. Para realizar el vertido a la red general de alcantarillado se exigirá la previa definición de elementos contaminantes y el cumplimiento de las determinaciones desarrolladas en estas normas.

Toda actividad que vierta aguas residuales acompañará a su petición de licencia relación de las características que a continuación se señalan:

a) Origen y formación de las aguas residuales, excepto las de los servicios higiénicos.

b) Volumen diario.

c) Promedio mensual y anual.

d) Características organolépticas: Color, olor y sabor.

e) Características físico-químicas.

1. Temperatura.

2. pH.

3. Materias en suspensión.

4. Radioactividad.

f) Características químicas:

1. D.B.O. 5 días.

2. D.Q.O.

3. Oxígeno disuelto.

4. Putrescibilidad.

g) Sustancias tóxicas o indeseables.

1. Arsénico (As).

2. Cadmio (Cd).

3. Plomo (Pb).

4. Cromo (Cr). Trivalente.

5. Cromo (Cr). Hexavalente.

6. Cobre (Cu).

7. Níquel (Ni).

8. Mercurio (Hg)

9. Cinc (Zn).

10. Cianuros (CN).

11. Fluoruros (F).

12. Sulfuros (S).

13. Fenoles.

14. Aceites y grasas.

h) Características biológicas:

i) Tratamiento depurador, si lo hubiere.

Contra el presente acuerdo cabrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de la publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998.

Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd. ejercitar los recursos o acciones que estime

convenientes en defensa de sus derechos.
Lo que se publica a los efectos oportunos y a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta correspondiente.
Sagunto, a 30 de abril de 2008.-El alcalde, Alfredo Castelló Sáez.
2008/12454